附件：

漳港安平广场周边片区土地征收成片开发方案

（征求意见稿）

# 一、编制依据

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）、《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）、《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）、《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉》（自然资办发〔2020〕51号）、《福建省自然资源厅关于印发〈福建省土地征收成片开发方案报批实施细则（试行）〉的通知》（闽自然资发〔2021〕3号）、《福建省土地征收成片开发方案编制参考指南(试行)》（闽自然资发〔2021〕6号）、《长乐市土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》编制《漳港安平广场周边片区土地征收成片开发方案》。

# 二、基本情况

本方案涉及漳港街道的漳港社区、门楼村，共1个街道2个村（社区），涉及8个国有单位，不涉及省级和国家级开发区。

根据实地勘测调查，本方案成片开发范围总面积6.1634公顷，其中：农用地0.8313公顷（其中：耕地0.7465公顷），建设用地5.3321公顷，不涉及未利用地。

# 三、项目的必要性

本片区的开发是完善临空经济区综合配套、提升城市品质的需要，是临空经济示范区配套服务的重要空间，也是临空产业发展的支撑保障。本片区的开发有利于改善漳港城镇面貌，提升宜居环境，完善区域交通路网和配套设施。

# 四、规划土地用途分析

本方案用地总面积6.1634公顷，主要以商业服务业用地用途为主。其中居住用地用途面积0.8696公顷，实现城镇住宅功能；商业服务业用地用途面积2.8098公顷，实现商业功能；公共管理与公共服务用地用途面积0.2783公顷，实现行政办公功能；交通运输用地用途面积1.8005公顷，实现交通运输；绿地与开敞空间用地用途面积0.4052公顷，实现绿化功能。

# 五、公益性用地情况

公益性用地包含公共管理与公共服务用地用途、交通运输用地用途、绿地与开敞空间用地用途等，合计2.4840公顷，占总用地面积的40.30%，符合自然资规〔2020〕5号文件规定。

# 六、规划符合情况

本方案符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入国民经济和社会发展年度计划。 本方案位于土地利用总体规划的允许建设区和有条件建设区，已纳入上报的城镇开发边界集中建设区，福州市人民政府承诺将土地征收成片开发范围纳入国土空间规划最终确定的城镇开发边界内的集中建设区。

# 七、永久基本农田及生态保护情况

成片开发范围内不涉及永久基本农田、陆域生态保护红线等，不涉及历史文化名城、名镇、名村及传统村落，不涉及各级文物保护单位、不可移动文物登记点及已公布历史建筑。符合成片开发项目送审报批的要求。

# 八、实施计划

本方案计划实施周期为2022-2024年，2024年内实施完毕。

# 九、效益评估

（一）土地利用效益：本片区的建设可以在空间上连续、大面积、系统性地供给城镇生产、生活的各类服务功能，实现统一规划、开发、建设与管理，充分发挥片区的集聚效益，提高滨海新城土地资源配置效率。

（二）经济效益：本片区将建设成集居住、商业、商务、行政办公等功能为一体的综合片区，是临空经济区重要的生活配套区，其建设对促进临空经济区产城融合，吸引产业人口具有重要意义。

（三）社会效益：有利于保障临空经济区高品质居住需求。此外，本片区的成片开发将提升区内交通的便利性、提高临空经济区核心区南部组团的生活服务功能。

（四）生态效益：本片区内规划的生态绿化用地在改善城市环境、减少降低噪音等方面能起到一定作用。

# 十、结论

《漳港安平广场周边片区土地征收成片开发方案》符合土地征收成片开发的标准。

附图：成片开发位置示意图

